



Профессор Н.Г. Скворцов
2011 г.

ОТЗЫВ

ведущей организации – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет» – на диссертацию **Звонковой Евгении Александровны** на тему «Формирование механизма управления девелоперскими компаниями», представленную в диссертационный Совет Д 212.219.01 при ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» наук на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)

1. Актуальность темы исследования.

Актуальность вопросов создания и развития недвижимости в современных условиях развития экономики России определяется тем, что недвижимость формирует одно из центральных звеньев во всей системе рыночных отношений. Только при наличии объектов недвижимости и эффективном управлении ими в России может быть создан надлежащий рынок, без которого не могут быть сформированы рыночные институты и налажены требуемые для рыночных условий отношения между хозяйствующими субъектами. Российский рынок строительства и девелопмента относится к числу ключевых отраслей экономики России.

Активное становление девелопмента в России происходит на всех основных направлениях недвижимости, включая жилую, коммерческую и индустриальную недвижимость.

Развитие девелопмента в России было серьезно осложнено финансовым кризисом, охватившим рынок недвижимости. В условиях кризиса положение девелоперских компаний стало особенно острым в силу сокращения круга платежеспособных потребителей, резкого ограничения

доступности финансовых ресурсов, дефицита оборотных средств. Вместе с тем особенности девелопмента как наиболее эффективного метода инвестиционно-строительной деятельности позволяет рассчитывать на минимально возможное отрицательное воздействие финансовой «бури», разразившейся во всем мире.

Проблемы управления девелоперскими компаниями сегодня являются чрезвычайно острыми. Эффективность девелопмента обусловлена сегодня следующими факторами: реальной возможностью сосредоточиться на ключевых задачах компании, максимальной ответственностью за экономические результаты проектов девелопмента, нацеленностью на конечный результат. Таким образом, формирование эффективного механизма управления девелоперскими компаниями может стать рычагом повышения конкурентоспособности российского рынка недвижимости и региональной экономики в целом.

Исходя из вышесказанного, диссертационное исследование, посвященное решению данной проблемы, является актуальной и значимой для науки и практической деятельности работой, в которой автор развивает теорию и методологию управления девелоперскими компаниями через формирование механизма управления.

2. Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Научная обоснованность определяется, в первую очередь, логической структурой исследования, позволяющей автору последовательно изучать вопросы управления девелоперскими компаниями.

В результате проведенного анализа функционирования и управления девелоперскими компаниями в современной российской экономике выявлены основные проблемы, с которыми сталкиваются девелоперы. Этот анализ выполнен в первой главе диссертационного исследования. В связи с этим целесообразно, по мнению автора, наметить основные пути для их решения.

Исследуя сущность девелопмента, автор выделяет особенности, характерные для девелоперских компаний, в частности, подчеркивает многообразие целей девелопера, которые приводят к существованию различных видов инвестиций и способов их осуществления (приложение, с. 171-173), а также определяет основной метод реализации девелоперской деятельности – управление проектами (с. 20-23).

Во второй главе работы автор определяет механизм управления девелоперскими компаниями как совокупность системно организованных и определенным образом взаимодействующих друг с другом элементов управления, обеспечивающих достижение поставленных перед компанией целей – получение дохода посредством развития объектов недвижимости (с. 56). В рамках диссертационного исследования автор изучает основные элементы этого механизма (объекты, цели, ресурсы, функции, методы управления) (с. 58-69) и формирует модель управления девелоперской деятельностью, позволяющую отобразить основные процессы, протекающие в девелоперских компаниях (с. 91-95).

Другим важным элементом механизма управления девелоперскими компаниями, по мнению автора, становится ясная стратегия роста и развития бизнеса, основу которой может составить сбалансированная система показателей (система стратегических целей и задач) (с. 79-84).

В третьей главе диссертации автор предпринимает попытку оценить эффективность управления девелоперскими компаниями. Проводя исследования в этой сфере, автор анализирует современные подходы и методы оценки эффективности управления компаниями, среди которых следует отметить: концепцию экономической добавленной стоимости, расчет показателя EBITDA, сбалансированную систему показателей, оценку стоимости компаний (с. 121-133), что в конечном итоге позволило построить алгоритм оценки эффективности управления девелоперскими компаниями (с. 133-137).

Выводы автора, базирующиеся на использовании методов системного анализа логического моделирования, опирающиеся на труды отечественных

и зарубежных исследований по проблемам управления девелоперскими (инвестиционно-строительными) компаниями, анализе и обобщении опыта конкретных девелоперских компаний, представляются полностью обоснованными.

3. Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертации

Достоверность выводов диссертационного исследования обеспечивается:

- изучением трудов отечественных и зарубежных авторов в области экономики и менеджмента недвижимости, стратегического менеджмента, опыта российских девелоперских компаний в области управления инвестиционно-строительной деятельностью (автор использует около 130 библиографических источников);
- анализом обширного статистического материала, подкрепляющего выводы диссертации;
- использованием общенаучных методов исследования (анализ и синтез, системный анализ, логическое моделирование, сравнения, группировки);
- апробацией результатов исследования в публикациях автора, в учебном процессе, а также в практической деятельности консалтинговых фирм, сотрудничающих с девелоперскими компаниями и отвечающими за подготовку инвестиционных предложений и оценку перспективных проектов девелопмента.

Научная новизна работы заключается в том, что автором проведено комплексное исследование вопросов управления девелоперскими компаниями, предложено создание механизма управления девелоперскими компаниями, центральными элементами которого являются ясная стратегия развития бизнеса и эффективная модель управления девелоперской деятельностью.

К числу основных результатов, определяющих научную значимость диссертационного исследования, относятся следующие:

1. раскрыто содержание механизма управления применительно к деятельности девелоперских компаний. Так, эффективное функционирование девелоперской компании определяется наличием соответствующего организационного, методического, ресурсного обеспечения процесса управления и реализацией четкой стратегии роста и развития ее бизнеса (п. 2.1, 2.2);

2. построена модель управления девелоперской деятельностью с выделением основных точек принятия управленческих решений (п. 2.3);

3. выявлены принципы и предложен алгоритм оценки эффективности управления девелоперскими компаниями на основе комплексного подхода (п. 3.1, 3.2).

4. Значимость результатов диссертационного исследования для науки и практики

Научная значимость результатов диссертационного исследования заключается в развитии теории менеджмента и экономики недвижимости (раскрыто содержание и основные направления одного из видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости – девелопмента).

Практическая значимость результатов диссертационной работы заключается в том, что методические разработки автора, доведенные до конкретных логических схем и алгоритмов, могут использоваться в практике деятельности российских девелоперских компаний.

5. Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации

Основные результаты диссертации имеют практическую направленность, сформулированы в форме достаточно универсальных методик, процедур и алгоритмов.

Методические рекомендации, разработанные в диссертационной работе, могут использоваться руководителями функциональных служб (маркетинг, финансы) и руководителями (менеджерами) проектов, ответственными за разработку и реализацию девелоперских проектов.

В качестве замечаний по диссертации выделяем следующее:

1. Недостаточно полно прописано, каким образом можно определить благоприятные моменты времени для выхода из девелоперского проекта (п. 2.3). Следовало бы более четко определить целевые показатели проекта в моменты выхода, например, его доходность, выраженную показателем чистый приведенный доход (NPV), стоимость.

2. Интересные с теоретической точки зрения результаты, полученные во второй главе работы (в частности, предложенная автором модель управления девелоперской деятельностью), не находят практического приложения в третьей главе. Между тем, возможность их использования выглядит привлекательной.

3. В п.3.3 автор не уделяет достаточного внимания механизмам практической реализации предложенных рекомендаций. В частности, следовало бы уделить больше внимания разработке системы анализа и оценки рисков (оценки вероятности наступления определенных нежелательных событий).

Отмеченные недостатки не снижают общей положительной оценки диссертационного исследования, которое отличается четкой логикой, написано хорошим научным языком и достаточно аргументировано.

Диссертация «Формирование механизма управления девелоперскими компаниями» представляет собой самостоятельное, выполненное на высоком уровне исследование, содержащее ценные теоретические и методические разработки, развивающее теорию менеджмента и экономики недвижимости, обладающее высокой практической значимостью. Выводы, предложения и рекомендации автора научно обоснованы и логично вытекают из результатов проведенного исследования.

Результаты исследования достаточно полно отражены в публикациях автора. Содержание автореферата соответствует основным положениям диссертации.

6. Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней.

1. Диссертация Звонковой Е.А. «Формирование механизма управления девелоперскими компаниями» содержит решение важной для экономики страны научной задачи по формированию и повышению эффективности механизма управления девелоперскими компаниями как фактора повышения их конкурентоспособности, позитивно сказывающейся на экономическом развитии страны.

2. Автор, Звонкова Евгения Александровна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Составитель отзыва – Кузнецов Ю.В., д.э.н., профессор кафедры Управления и планирования социально-экономических процессов экономического факультета СПбГУ.

Отзыв рассмотрен на заседании кафедры Управления и планирования социально-экономических процессов экономического факультета Санкт-Петербургского государственного университета и утверждён протоколом № 21 от « 15 » июня 2011 г.

Заведующий кафедрой
Управления и планирования
социально-экономических
процессов экономического
факультета СПбГУ,
д.э.н., профессор,
Заслуженный работник высшей школы РФ



Кузнецов Ю. В.

